

ย่อยให้ง่าย
สไตลล์ ลุงช้าง

ปัญหาเกี่ยวกับ

ข้อกฎหมาย

“ ในงานก่อสร้าง ”



อาคารอยู่อาศัย หรือบ้านเดี่ยว

นิยาม

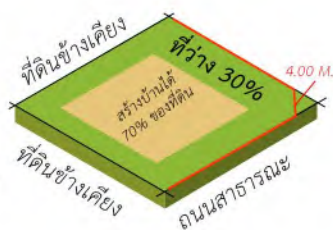
- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) นิยาม อาคารอยู่อาศัย หมายความว่าอาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว

ลักษณะของอาคาร

- รั้วหรือกำแพงกันเขตที่อยู่มุงถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไปและมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศาต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกันเขตนั้นโดยให้ส่วนที่ปาดมามีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตรและทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่าๆ กัน

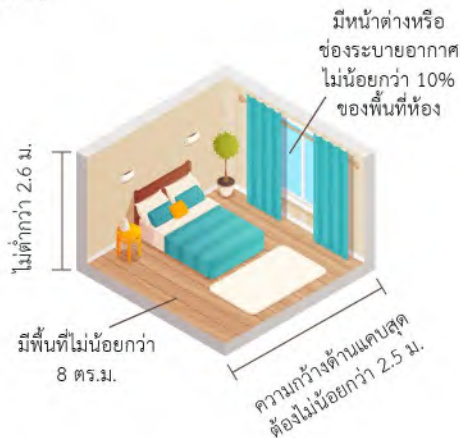
วัสดุของอาคาร

- อาคารสูง 3 ชั้นขึ้นไป เสา คาน พื้น บันได ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
- ครีวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุกันไฟส่วนฝ้าและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ



ปัญหาเกี่ยวกับข้อกำหนดก่อสร้าง ในงานก่อสร้าง

พื้นที่ภายในอาคาร



- ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
- ห้องนอนต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- มีหน้าต่างหรือช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ห้อง



- ช่องทางเดินในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร

- อาคารต้องมีระยะดิ่ง ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร
ระยะดิ่งแต่ละชั้นวัดจากพื้นถึงพื้นในกรณีชั้นใต้หลังคาให้วัดถึงยอดผ้าหรือยอดผนัง

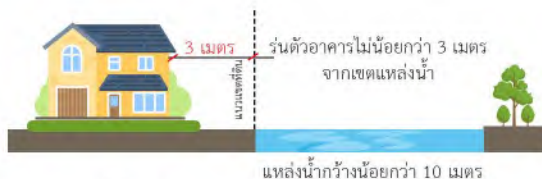


ปัญหาเกี่ยวกับข้อกำหนดก่อสร้าง ในงานก่อสร้าง

อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คลอง ลำราง หรือลำกระโดง

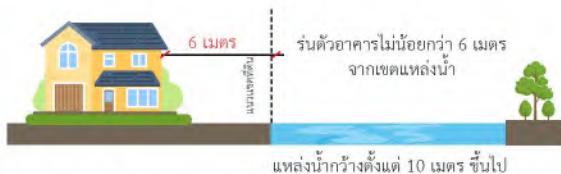
- ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร

แหล่งน้ำกว้างน้อยกว่า 10 เมตร



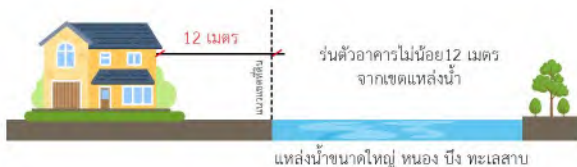
- ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

แหล่งน้ำกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไป



- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

แหล่งน้ำขนาดใหญ่ หนอง บึง ทะเลสาบ



บ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์

“ ทาวเฮ้าส์หรือทาวโฮม หรือตึกแถวที่เป็น
ที่อยู่อาศัย ถือเป็น บ้านแถว ตามกฎหมาย ”

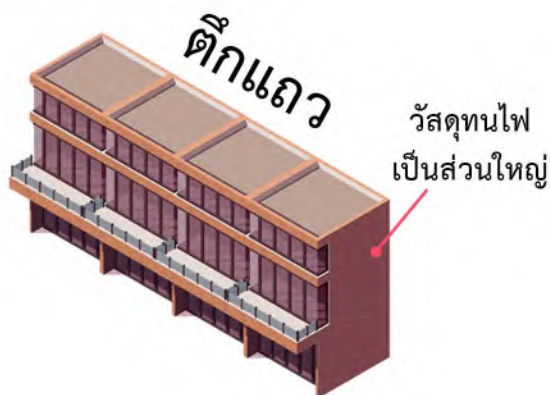
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) นิยาม อาคารประเภทนี้ไว้
ดังนี้

- **ห้องแถว** หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถว ยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วย *วัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่*



ปัญหาเกี่ยวกับข้อกำหนดก่อสร้าง ในงานก่อสร้าง

- ตึกแถวหมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วย วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่



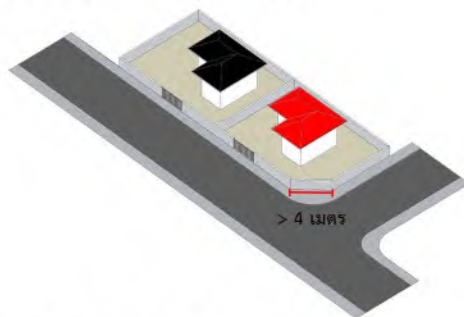
- บ้านแถวหมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหาและมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น



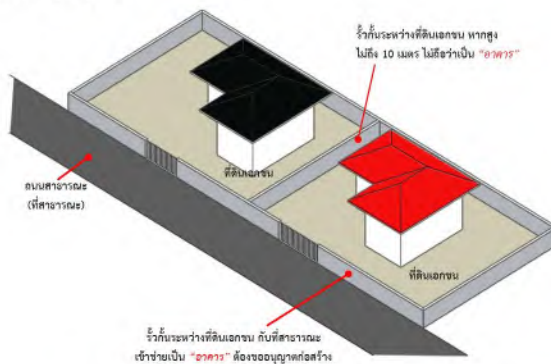
รั้วที่ติดกับถนนหรือทางสาธารณะ

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

- ข้อ 5. รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้นโดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวสาธารณะเป็นมุมเท่าๆกัน



- ข้อ 47. รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตรเหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ



ปัญหาเกี่ยวกับข้อกำหนดก่อสร้าง ในงานก่อสร้าง

- 4.ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้ โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลาย กันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร



ความสูงของป้าย
ไม่เกิน 60 เซนติเมตร

- 5.ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้น ทางเท้าไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร



สูงมากกว่า
2.50 เมตร

ตามกฎหมายให้ทำผนังทับ ห้ามมีช่องเปิด ช่องเปิดคืออะไร

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 4 ข้อ 50

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ได้กำหนดระยะห่างเขตที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินผู้อื่นของบ้านเดี่ยวที่มีช่องเปิด และไม่มีช่องเปิด โดย "ช่องเปิด" หมายถึง ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสง และระเบียง



ระยะร่นตามกฎหมายอาคาร นับรวมชายคาด้วยหรือไม่

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าการร่นแนวอาคาร ตามข้อ 41 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

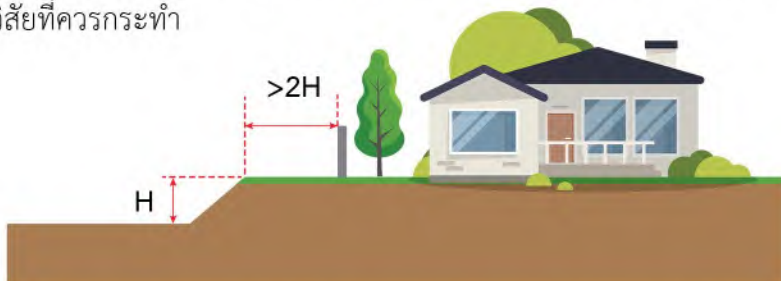
“ให้วัดจากแนวผนังอาคารหรือแนวเสาด้านนอกสุด ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะ หรือเขตถนนสาธารณะ แล้วแต่กรณี ส่วนแนวกันสาดและชายคาไม่ถือเป็นแนวอาคาร”



ข้างบ้านขุดดินขาย แล้วก็นี้อยากทราบว่า จะต้องห่างจากที่เราประมาณกี่เมตร

“ พระราชบัญญัติ ขุดดิน ถมดิน พ.ศ. 2543
กำหนดไว้ดังนี้ครับ ”

มาตรา 24 การขุดดินโดยมีความลึกจากระดับพื้นดินไม่เกิน 3 เมตร เมื่อจะขุดดินใกล้แนวเขตที่ดินของผู้อื่นในระยะน้อยกว่าสองเท่าของความลึกของบ่อดินที่จะขุดดินต้องจัดการป้องกันการพังทลายของดินตามวิธีที่ควรกระทำ



สรุปว่า : **ต้องห่าง 2 เท่าของความลึกที่ขุดครับ** เช่นขุดดินลึก 10 เมตร ต้องห่างจากที่ดินของเรา 20 เมตร ยกเว้นมีมาตรการป้องกันการพังทลายของดิน เช่น กำแพงกันดิน สามารถขุดติดที่ดินได้เลยครับ

